राजस्थान उच्च न्यायालय

जोधपुर

...

:: नि र्ण य ::

मांगीलाल ब ना म स्टेट बैंक ऑफ बीकानेर एवं अन्य

एकल पीठ सिविल विविध अपील सं.**178/2004**

अपर जिला न्यायाधीश क्रम सं. 1, चित्तौड़गढ़ द्वारा इजराय दीवानी प्रकरण सं. 01/1994 में पारित आदेश दिनांक 01.10.2003 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

निर्णय दिनांक :::: 13 अगस्त, 2007

उपस्थित

माननीय न्यायाधिपति श्री माणक मोहता

अपीलार्थी के अधिवक्ता श्री एस. एल. जैन।

प्रत्यर्थी सं. 1 के अधिवक्ता श्री पी. के. लोहरा।
प्रत्यर्थी सं. 4 के अधिवक्ता श्री महेश बोड़ा।

न्यायालय द्वारा :

यह अपील मदयून मांगीलाल आपत्तिकर्ता द्वारा निलामी कार्यवाही के सन्दर्भ में उठाई गई आपत्तियां निरस्त करने के आदेश दिनांक 1.10.2003 के विरूद्ध पेश की गई है, जिससे सम्बंधित तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि स्टेट बैंक ऑफ बीकानेर एण्ड जयपुर, शाखा गंगरार डिक्रीदार

द्वारा जरिये शाखा प्रबन्धक, अपीलार्थी- मदयुन व अन्य के विरूद्ध एक प्रार्थना पत्र डिक्री दिनांक 20.10.1993 के निष्पादन हेतु प्रस्तुत किया, जिसमें मदयूनान की ग्राम जावलियों का खेड़ा तहसील गंगरार में स्थित कृषि आराजीयात सं. 216/ 0.11, 238/0.13, 239/0.09, 329/0.48, 235/0.13, 217/1.18 व 218/9/0.2 हैक्टेयर की नीलामी करके ऋण राशि वसूल किये जाने बाबत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में योग्य अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 1.10.2003 को मदयुन मांगीलाल द्वारा विक्रय नियमन नहीं किये जाने के सम्बन्ध में उठाई गई आपत्तियां अन्तर्गत आदेश 21 नियम 89 सी.पी.सी. सारहीन मानते हुवे निरस्त की गई।

इससे सम्बंधित मूल वाद के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि वादी बैंक -प्रत्यर्थी सं. 1 द्वारा दिनांक 01.3.1993 को एक वाद सं. 9 सन् 1993 इस आशय का पेश किया कि दिनांक 17.5.1988 को प्रतिवादी सं. 1 हजारी एवं प्रतिवादी सं. 2 मांगीलाल आपत्तिकर्ता द्वारा ट्रेक्टर ट्राली खरीदने हेतु साढ़े बारह प्रतिशत वार्षिक ब्याज की दर से 99,500/- रूपये उधार लिये एवं समय-समय पर परिवर्तित ब्याज की दर से ब्याज अदा करने, अदायगी छः माही किश्तो में किये जाने का इकरार किया। प्रथम किस्त दिसम्बर 1988 में देय थी। प्रतिवादी सं. 3 से 5 द्वारा इस ऋण अदायगी हेतु प्रतिभूति दी गई। प्रतिवादी सं. एक एवं दो द्वारा क्रय शुदा ट्रेक्टर एवं ट्रोली को वादी बैक के पास बन्धक रखा गया था। प्रतिवादीगण द्वारा वाद पत्र के मद सं. 6 में वर्णित कृर्षि भूमि भी रहन रखी थी। प्रतिवादीगण द्वारा ऋण व ब्याज की अदायगी नहीं किये जाने के कारण दिनांक 8.2.1993 तक प्रतिवादीगण में रूपये दो लाख छः हजार नो सौ चहोतर बकाया रहने से उक्त राशि की वसूली हेतु वादी बैंक द्वारा वाद प्रस्तुत किया जाकर वादी बैंक के पक्ष में

डिक्री किये जाने की प्रार्थना की एवं अमानत स्वरूप रहन रखी सम्पति को निलाम कर बकाया राशि की वसूली करवाई जाने के लिये निवेदन किया। रकम वसूल होने तक प्रचलित ब्याज दर साढे पन्द्रह प्रतिशत हो जाने से इस दर से ब्याज दिलाये जाने की भी प्रार्थना की।

प्रतिवादीगण की ओर से वाद में उपस्थिति दी गई परन्तु तत्पश्चात् उनके एवं उनके अधिवक्ता के उपस्थित नहीं होने के कारण उनके विरूद्ध दिनांक 20.10.1993 को एकपक्षीय कार्यवाही की जाकर वादी बैंक के पक्ष में तथा प्रतिवादीगण के विरूद्ध व्यक्तिगत एवं सामुहिक रूप से अदायगी की जिम्मेवारी में दो लाख छः हजार नो सौ चहोतर रूपये की एक पक्षीय डिक्री पारित की गई एवं वादी बैंक को प्रतिवादीगण से वाद व्यय तथा दिनांक 1.3.1993 से वसुली तक साढे पन्द्रह प्रतिशत वार्षिक दर से ब्याज भी प्राप्त करने का अधिकारी माना, वादी बैंक को अमानित ट्रेक्टर ट्राली तथा रहन रखी गई कृषि भूमि की नियमानुसार सार्वजनिक निलामी से वसूली का अधिकार दिया गया।

वादी बैंक डिक्रीदार ने जरिये शाखा प्रबन्धक, गंगरार ने अपीलार्थी मदयुन के विरूद्ध एक इजराय प्रार्थना पत्र सं. 1 सन् 1994 डिक्री के निष्पादन हेतु उपरोक्त वर्णित जायदाद की निलामी के बारे में दिनांक 17.12.1993 को पेश किया, जिस पर आदेश 21 नियम 66 व्यवहार प्रक्रिया संहिता के तहत इश्तिहार निलामी जारी किये गये, बाद तामील सेल अमीन के द्वारा मौके पर जाकर दिनांक 22.8.2000 को उपरोक्त वर्णित कृषि आराजीयात की सार्वजनिक निलामी कर 2,27,000/- रूपये में निलामी कार्यवाही पूर्ण की। अधिकतम बोली शंकरलाल जाट द्वारा लगाये जाने पर

निलामी उसके पक्ष में स्वीकार की गई। शंकरलाल जाट द्वारा निलामी राशि का ¼ भाग 57,000/- रूपये मौके पर ही बैंकर चैक द्वारा सेल अमीन को जमा कराये गये एवं शेष बकाया राशि 1,70,000/- रूपये दिनांक 8.9.2002 को न्यायालय में जमा करवाये गये।

इसके बाद मदयून मांगीलाल मौजूदा अपीलार्थी द्वारा आदेश 21 नियम 89 -90 व्यवहार प्रक्रिया संहिता के अन्तर्गत निलामी को निरस्त किये जाने हेतु दिनांक 19.9.2000 को आपत्तियां पेश की गई, जिसका जवाब डिक्रीदार बैंक की ओर से पेश हुआ। आपत्तिकर्ता के द्वारा साक्ष्य में गवाह एन.ए.डब्लू. 1 मांगीलाल, एन.ए.डब्लू. 2 अमरा, एन.ए.डब्लू. 3 माधु को पेश कर कथन लेखबद्ध करवाये एवं डिक्रीदार की ओर से गवाह ए.डब्लू. 1 मानमल, ए.डब्लू. 2 स्वयं शंकरलाल तथा ए.डब्लू. 3 फौजसिंह को साक्ष्य में पेश कर कथन लेखबद्ध करवाये गये। साक्ष्य के दौरान सुसंगत प्रलेख भी प्रदर्श मार्क कराये गये।

योग्य अधीनस्थ न्यायालय द्वारा बाद सुनवाई, आपत्तिकर्ता मांगीलाल द्वारा जो आपत्ति उठाई गई, उसे सारहीन मानते हुवे आदेश दिनांक 1.10.2003 से निरस्त कर दिया गया एवं दिनांक 22.8.2000 को की गई निलामी कार्यवाही नियमित की गई, जिसके विरूद्ध मदयुन- अपीलार्थी मांगीलाल द्वारा मौजूदा अपील अन्तर्गत आदेश 43 नियम (1) (j) सी.पी.सी. प्रस्तुत की गई है, जिसका नोटिस विपक्षीगण को दिया गया।

दोनों पक्षों की ओर से उपस्थित योग्य अधिवक्तागण को सुना गया। पत्रावली पर उपलब्ध अभिलेखों का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया गया।

जुबानी बहस के दौरान अपीलार्थी पक्ष की ओर से उपस्थित योग्य अधिवक्ता ने अधीनस्थ न्यायालय के आलोच्य आदेश को चुनौती देते हुवे निवेदन किया कि योग्य अधीनस्थ न्यायालय ने पुरे तथ्यों पर बिना उचित गौर किये आपत्तियां निरस्त करने में अहम कानूनी एवं तथ्यात्मक भूल की है, इस वजह से आलोच्य आदेश यथावत रखने योग्य नहीं है।

बहस के दौरान योग्य अधिवक्ता अपीलार्थी ने दिनांक 22.8.2000 को हुई निलामी कार्यवाही को चुनौती दी एवम् निवेदन किया कि निलामी कार्यवाही में अधिकतम बोली देने वाले व्यक्ति के साथ मिली भगती, आपत्तिकर्ता को नुकसान पहुंचाने के उद्धेश्य से कम मूल्य पर निलामी स्वीकार की है। इसी संदर्भ में निवेदन किया कि योग्य अधीनस्थ न्यायालय ने जायदाद का अनुमानित मूल्य इश्तहार में 2,50,000/- बतलाया है, उससे भी कम मूल्य पर निलामी अन्तिम करना एवम् तत्पश्चात् योग्य अधीनस्थ न्यायालय ने भी बिना इस मुद्धे पर गौर किये निलामी कार्यवाही की पुष्टि की, जो पूर्णतया अवैधानिक, अनियमित एवं अवैध है। इसी संदर्भ में यह भी निवेदन किया कि खरीददार के द्वारा मौके पर निलामी की ¼ चौथाई के अनुरूप 57,000/- का बैंकर चैक जमा कराया है, जो पूर्व अनुमानित नहीं हो सकती, जिससे भी उक्त कार्यवाही मिली भगती से हुई होने का निष्कर्ष निकलता है, जिससे उक्त कार्यवाही निरस्तनीय होना बतलाया।

योग्य अधिवक्ता ने यह भी तर्क रखे कि एक चौथाई राशि मौके पर दिनांक 22.8.2000 को जमा होनी बतलाई गई है, शेष राशि निर्धारित अवधि में जमा नहीं होकर बाद में जमा कराई है, जो समय पर

जमा नहीं होने से तमाम निलामी कार्यवाही स्वत: ही निरस्त होने योग्य रहती है फिर भी योग्य अधीनस्थ न्यायालय ने बिना उचित गौर किये आपत्तिकर्ता की आपत्तियां निरस्त करने में भूल की है। योग्य अधिवक्ता ने यह भी आपत्ति उठाई कि प्रस्तुत प्रकरण में निलामी की कार्यवाही से पूर्व जायदाद कुर्क भी नहीं की गई। इस प्रकार निलामी कार्यवाही में सारभूत अनियमितता, अवैधता हुई है, जिससे अपीलकर्ता के हित प्रभावित होते है एवम् इस वजह से निलामी नियमित नहीं की जा सकती थी लेकिन योग्य अधीनस्थ न्यायालय ने इस मुद्धे पर भी गौर नहीं किया। इन उपरोक्त तर्को के आधार पर अपील मंजूर की जाने एवं योग्य अधीनस्थ न्यायालय का आदेश निरस्त किये जाने की प्रार्थना की।

प्रत्यर्थी बैंक की ओर से इन तर्को का खण्डन करते हुवे निवेदन किया कि आपत्तिकर्ता द्वारा उठाई गई आपत्तियां सारवान नहीं है न ही उन्हें मजबूत साक्ष्य से प्रमाणित किया है। सम्बंधित जायदाद की कीमत निलामी में कम प्राप्त हुई, इसके बारे में कोई जुबानी एवम् प्रलेखीय साक्ष्य में आस-पास की जमीनों के विक्रय पत्र पेश नहीं किये है मात्र अनुमानित कीमत इश्तहार में लिखे होने से निलामी कार्यवाही उससे कम मूल्य पर स्वीकार करने में बाधा नहीं है। यह भी निवेदन किया कि पूर्व में अपीलार्थी की जायदाद की सार्वजनिक निलामी में कम कीमत आने का उजर किया गया था। उस समय अपीलार्थी द्वारा इसी प्रकार का एतराज दिनांक 1.7.2000 को किया गया था, जिस पर उसे, उसकी प्रार्थना पर दिनांक 3.7.2000 को स्वयं अपने स्तर पर विक्रय कार्यवाही करने का अवसर जमानत प्रस्तुत करने पर दिया गया था लेकिन उसने आगे कोई कार्यवाही नहीं की वर्तमान में सार्वजनिक बोली में अधिकतम कीमत रूपये

2,27,000/- प्राप्त हुवे है, जो उचित एवम् स्वीकार योग्य है। योग्य अधिवक्ता प्रत्यार्थी ने यह भी निवेदन किया कि उक्त जायदाद पहले से ही डिक्रीदार बैंक के यहां रहन रखी हुई थी, तीसरे व्यक्ति के स्वामित्व का कोई विवाद नहीं था, ऐसी सूरत में जायदाद कुर्क करने की आवश्यकता नहीं थी न ही आपत्तिकर्ता द्वारा इश्तहार निलामी के सम्बन्ध में पूर्व में ऐसी आपत्ति ही उठाई है। अब निलाम कार्यवाही पूर्ण हो जाने के बाद ऐसी आपत्ति उठाने के लिये बाधित है। योग्य अधिवक्ता प्रत्यर्थी द्वारा इन तर्को का भी खण्डन किया गया कि निलामी कार्यवाही मिली भगती से हुई हो। निलामी राशि भी नियमानुसार सही जमा हुई है। बहस के दौरान अपने द्वारा रखे गये तर्को के समर्थन में न्यायिक दृष्टान्त राजेन्द्रसिंह बनाम रामधरसिंह व अन्य (2001 (6) एस.सी.सी. 213), दी कर्नाटक बैंक लिमिटेड बैंगलोर बनाम के. शम्मना व अन्य (ए.आई.आर.. 1972 मैसूर 321), एवं जानकी वल्लभ बनाम मूलचन्द व अन्य (ए.आई.आर. 1974 राजस्थान 168) भी प्रस्तुत किये एवं योग्य अधीनस्थ न्यायालय का आलोच्य आदेश यथावत रखते हुवे अपील खारिज करने की प्रार्थना की।

दोनों पक्षों की ओर से रखे गये तर्को पर ध्यानपूर्वक मनन किया एवम् योग्य अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश का अवलोकन किया।

पत्रावली पर उपलब्ध अभिलेखों के अवलोकन से जाहिर होता है कि विवादग्रस्त कृषि जायदाद बैंक वादी डिक्रीदार के हक में गिरवी रखी हुई थी और उसी के सम्बन्ध में बाद सुनवाई दिनांक 20.10.1993 को अपीलकर्ता व अन्य के विरूद्ध निर्णय व डिक्री हो रखी है, जिसके अनुसरण में बैंक द्वारा इजराय कार्यवाही शुरू की गई है। अभिलेखों के अवलोकन से

जाहिर होता है कि पूर्व में भी इस जायदाद की सार्वजनिक निलामी कार्यवाही करने का आदेश हुआ था, उस समय इसी अपीलार्थी ने निलामी में कम बोली आने का उजर करते हुवे स्वयं अपने स्तर पर जायदाद विक्रय कर रकम बैंक में जमा कराने का निवेदन किया था। योग्य अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 3.7.2000 को मदयुन को 15 दिन में प्रतिभूति एवम् अण्डर टेकिंग प्रस्तुत करने पर अपने स्तर पर विक्रय करने की इजाजत दी गई थी लेकिन उसने कोई पालना नहीं की। वर्तमान में दिनांक 22.8.2000 को सार्वजनिक निलामी में अधिकतम बोली 2,27,000/- शंकरलाल की आने से अन्तिम बोली स्वीकार की गई है।

अपीलकर्ता द्वारा उठाई गई आपत्तियों में सर्वप्रथम वादग्रस्त जायदाद का कम मूल्य मिलने का उजर किया है लेकिन अपीलकर्ता ने अधीनस्थ न्यायालय में साक्ष्य में ऐसी कोई सामग्री नहीं रखी है, जिससे इस मुद्धे पर विश्वास किया जा सके, इश्तहार में मात्र 2,50,000/- अनुमानित मूल्य अंकित करने से इस सम्बन्ध में उठाये गये उजर को बल नहीं मिलता। इस सम्बन्ध में अपीलकर्ता से आशा की जाती थी कि वह अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष ठोस साक्ष्य प्रस्तुत कर अपनी उठाई आपत्ति को प्रमाणित करता एवम् साक्ष्य से निलामी कार्यवाही धोखाधड़ी पूर्ण होना प्रमाणित करता जिसमें वह असफल रहा है। यह आधार चलने योग्य नहीं रहता। मात्र आपत्तियों में जायदाद का कम मूल्य निलामी में आया हो, इस आधार पर निलामी कार्यवाही निरस्त नहीं की जा सकती। इस निष्कर्ष को माननीय उच्चतम न्यायालय के निर्णय जो राजेन्द्रसिंह बनाम रामधरसिंह व अन्य (2001 (6) एस.सी.सी. 213) पर उदघोषित हो रखा है, से भी समर्थन मिलता है। उक्त निर्णय में यह अभिनिर्णित किया गया है कि मात्र निलामी

में कम मूल्य प्राप्त होने के आधार पर निलामी कार्यवाही निरस्त नहीं की जा सकती।

अपीलकर्ता द्वारा प्रस्तुत तर्को में बकाया शेष ¾ निलामी राशि समय पर जमा नहीं कराने का उजर किया है लेकिनि यह उजर भी सारवान नहीं है। दिनांक 22.8.2000 को निलामी कार्यवाही पूर्ण हुई है एवम् दिनांक 8.9.2000 को बैंकर चैक से राशि न्यायालय में जमा कराई जा चुकी है। एन.ए.डब्लू. 2 गवाह शंकरलाल ने बयान में कहा कि उसने निलामी की एक चौथाई राशि उसी रोज जमा करा दी थी बाकि की ¾ राशि दूसरे रोज बैंक में जमा करा दी थी, जिसका बैंकर चैक न्यायालय में जमा हुआ है, उसकी ताईद होती है। ऐसी विशिष्ट आपत्ति भी अपीलार्थी द्वारा योग्य अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष नहीं उठाई गई है। मात्र मौके पर बैंकर चैक से ¼ चौथाई राशि जमा कराने से निलामी कार्यवाही को संदेहयुक्त बताने की कोशिश की है लेकिन साक्ष्य से मिली भगती का उजर प्रमाणित नहीं किया है। अत: उजर सारहीन पाया जाता है। अपीलार्थी पक्ष की ओर से बैंक अधिकारियों के साथ खरीददार की मिली भगती का आरोप भी लगाया गया है लेकिन दोनों पक्षों की साक्ष्य का अवलोकन किया गया। अपीलकर्ता एवम् उसके साक्षी साक्ष्य से यह आरोप साबित नहीं कर सके है इसके विपरीत सेल अमीन एन.ए.डब्लू. 3 फौजसिंह साक्ष्य में प्रस्तुत हुआ है, जिसने निलामी कार्यवाही (प्रदर्श ए-1 एवं प्रदर्श ए-2) प्रमाणित की है, उसकी साक्ष्य के आधार पर निलामी कार्यवाही पर कोई सन्देह उत्पन्न नहीं होता। अपीलकर्ता द्वारा यह भी उजर उठाया गया है कि निलामी से पूर्व जायदाद को कुर्क नहीं कियागया। इस पर विचार किया गया। अभिलेखों के अवलोकन से प्रतीत होता है कि उक्त जायदाद बैंक के हक में पहले से गिरवी रखी हुई थी एवम्

डिक्री में भी रहनसुदा उक्त जायदाद की निलामी करवाकर बकाया राशि वसूल करने का आदेश हो रखा है। उक्त जायदाद की पूर्व में भी निलामी कार्यवाही की गई है, उस समय भी अपीलकर्ता द्वारा उजर कीमत कम आने का उठाया गया था लेकिन उस समय अवसर होते हुवे भी कुर्क नहीं होने का उजर नहीं किया अत: अब निलामी कार्यवाही पूर्ण हो जाने के बाद अब इस प्रकार का उजर उठासे से बाधित भी है। साथ ही निलामी में पूर्व जायदाद को कुर्क करने के क्षेत्र को देखते हुवे मदयून को जायदाद हस्तान्तरण करने से उस पर भार पैदा करने से रोकना होता है एवम् तीसरे व्यक्ति के हितों पर कुठाराघात होने से रोकना होता है। वैसा उजर अपीलकर्ता का इस प्रकरण में नहीं है। धारा 51 जाप्ता दीवानी में भी बिना कुर्की के निलामी कार्यवाही की जा सकने की स्थिति भी रखी है। अत: अपीलार्थी का यह तर्क भी सारवान नहीं होने से निरस्त किया जाता है। धारा 51 जा. दी. का सुसंगत भाग नीचे दर्ज है-

> "धारा **51.** निष्पादन कराने की न्यायालय की शक्तियां - ऐसी शर्तो और परिसीमाओं के अधीन रहते हुए जो विहित की जाए, न्यायालय डिक्रीदार के आवेदन पर आदेश दे सकेगा कि डिक्री का निष्पादन-
>
> (क) .....
>
> (ख) किसी सम्पति की कुर्की और विक्रय द्वारा या उसकी कुर्की के बिना विक्रय द्वारा की जाए, "

इसी सन्दर्भ में उपरोक्त प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तों में राजेन्द्रसिंह बनाम रामधरसिंह व अन्य (2001(6) एस.सी.सी. 213), दी कर्नाटक बैंक

लिमिटेड बैंगलोर बनाम के. शम्मना व अन्य (ए.आई.आर. 1972 मैसूर 321), एवं जानकी वल्लभ बनाम मूलचन्द व अन्य (ए.आई.आर. 1974 राजस्थान 168), में उदघोषित मतों से भी इस निष्कर्ष को समर्थन मिलता है।

न्यायिक दृष्टान्त जानकी वल्लभ बनाम मूलचन्द व अन्य (ए.आई.आर. 1974 राजस्थान 168) पेरा 7 का सुसंगत भाग नीचे दर्ज है-

> "The object of attaching the property before it is put to sale is to secure the interest of the decree-holder and the auction-purchaser. If the property is not attached before it is sold, it would be open to the judgment-debtor to transfer his right, title and interest in that property or to encumber it in favour of a third party before the date of sale and if he does so, the decree-holder may not be able to realize the decretal amount in view of such anterior transaction or encumbrance effected by the judgment-debtor. Similarly, the auction-purchaser would also be exposed to the danger of purchasing a property in which the judgment-debtor may not have any interest at all or may be having an interest less than what he had on the date of the issue of the sale proclamation. It is in order to obviate these contingencies that attachment of the property before it is put to sale is effected but if for one reason or the other the

> property could not be attached and (was) put to sale without attachment, then it would not vitiate the sale because attachment of the property is neither necessary nor is an essential step in the process of realization of the decretal amount by sale of the property belonging to the judgment-debtor. Now it is a settled law that if the property is put to sale without attachment, then this flaw would not in any manner invalidate the sale. I find support to this view by the latest judgment of the Mysore High Court in the Karnataka Bank Ltd., Bangalore Vs. K. Shamanna, AIR 1972 Mys 321

योग्य अधीनस्थ न्यायालय ने सभी मुद्धों पर गहराई से विचार कर आपत्तियां खारिज की है, उसमें कोई त्रुटि अथवा अवैधानिकता प्रतीत नहीं होती। अपील स्वीकार करने योग्य नहीं है।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील खारिज की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 1.10.2003 की पुष्टि की जाती है। प्रकरण की परिस्थितियों को देखते हुवे खर्चा पक्षकारान अपना-अपना वहन करेंगे।

(माणक मोहता)
न्यायाधिपति